

РЕШЕНИЕ

№ 21058

гр. С, 19.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 30 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и пети септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МАРИЯ В. КАРАГЬОЗОВА

при участието на секретаря НИКОЛЕТА АС. БОЖКОВА
като разгледа докладваното от МАРИЯ В. КАРАГЬОЗОВА Гражданско дело
№ 202211101035... по описа за 2022 година

Ищцата П. Д. Г. с ЕГН *****, с адрес в гр. Б, ж.к. Б, бл. ..., със съдебен адрес: гр. Б, ул. Г.Б. № ... е предявила срещу Етажна собственост, находяща се на адрес: гр. С, ж.к. Н – 4, бл. ... иск по чл. 40, ал.1 от ЗУЕС за следното:

Съдът да отмени решение на общото събрание на етажната собственост на посочения адрес, представлявана от С Б, проведено на 16.12.2021г., в което е взето решение за събиране на средства за неотложен основен ремонт на главна канализация на блока от 28 000 лв., като сумата да бъде разпределена по равно на живущите във всички апартаменти в блока – по 600 лв. от всеки един апартамент, а разликата от 800 лв. да остане във фонд „Ремонт и обновление“ за последващи спешни неотложни ремонти.

Ответникът, чрез пълномощника си, оспорва иска като неоснователен.

Ищцата основава предявения иск на твърдението си, че в качеството на наследник по закон на баща ѝ Д Х К е съсобственик на 1/6 ид.част от апартамент № ..., находящ се на ет.9 в бл. ... ж.к. „Н" 4 (бивш ...) в гр. С, за което представя договор № 1...3/25.10.1971г. за покупко-продажба на жилище, нотариален акт № ... и удостоверение за наследници № .../04.03.2008г. на кмета на р-н Н, общ. С. Ищцата сочи, че не живее в посочения имот от 32г. В

него е живяла майка ѝ, но от началото на 2021г. той е необитаем. Ищцата разбрала, че на 16.12.2021г. е свикано ОС на ЕС във връзка с теч на мръсния канал в мазето на блока, при следния дневен ред: събиране на средства за неотложен основен ремонт на главна канализация на блока, съгласно чл. 46 от ЗУЕС; избор на фирма изпълнител съгласно предоставени четири броя оферти. След запитване и на електронната си поща ищцата получила два варианта на протокол от проведеното общо събрание. Съгласно първият вариант, след проведено гласуване по т.1 от дневният ред е взето решение „за неотложен основен ремонт на главна канализация на блока и събиране на нужните средства за него. За ремонта била посочена като необходима сума 30 000 лв., съгласно предоставените оферти, която сума трябвало да се събере спешно и в най-кратък срок, поради постоянното изтичане на фекални води в мазето. Предвидено било сумата да бъде разпределена по равно на всички апартаменти в блока - по 600 лв. от всеки един апартамент. Разликата от 2000 лв. било предвидено да остане във „Фонд Ремонт и обновление" за последващи спешни неотложни ремонти". Избраният изпълнител бил „Е" ЕООД. Ищцата твърди, че към протокола били прикачени документи като нито един от тях не бил подписан. Вторият вариант на протокола от проведеното общо събрание ищцата получила на 28.12.2021г., отново на ел. поща, от ел. адрес на С Б- управител на ЕС. Изпратеният протокол от 16.12.2021г. бил сканиран и подписан. Според този вариант на протокола е решено, че за „ремонта е необходима сума от 28 000лв., съгласно така предоставените оферти, която трябва да се събере спешно и в най-кратък срок, като сумата да бъде разпределена по равно на всички апартаменти в блока, като следва: 600 лв. от всеки един апартамент, а разликата от 800лв. да остане във „Фонд Ремонт и обновление" за последващи спешни неотложни ремонти". Посочено било, че решението е взето при кворум на гласували ... собственика или 65% от идеалните части на общите части. По т.2 от дневния ред била избрана и фирмата изпълнител, като кворума при това решение е взето от 32 собственика или 64% от ид. части на общите части в сградата.

При изложените обстоятелства ищцата счита, че са нарушени чл. 16, ал.1, ал.2 и ал.5 от ЗУЕС, и чл. 15, ал.2 от ЗУЕС. Счита, че взетото решение противоречи на императивната норма на чл. 48, ал. 3 ЗУЕС, според която разходите за ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части, за които има прието решение на общото събрание на

собствениците, се разпределят между собствениците на самостоятелни обекти съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата. Общото събрание на етажните собственици няма правомощие да възлага заплащането на разход за ремонт и обновяване да се извършва „ по равно" от всички.

От името на ответника се излагат съображения затова, че ищцата е следвало да уведоми писмено председателя на управителния съвет на ЕС затова, че не обитава жилището и да посочи адрес, на който да бъдат изпращани поканите за свикване на общи събрания. Оспорва твърденията за неспазен кворум като се позовава на отразеното в протокола на общото събрание. Сочи се, при необходимостта от извършване на неотложен ремонт не се изисква кворум от 67% идеални части от общите части на сградата. Счита се, че нормата на чл. 48, ал.3 от ЗУЕС не е императивна и затова решението паричните средства да се събират по равно от всички апартаменти не е незаконосъобразно.

Предявеният иск с правно основание чл.40, ал.1 от ЗУЕС е допустим като подаден в срок и от лице с правен интерес. Видно от извлечение от ел.поща, оспорения протокол е изпратен на ищцата П. Г. на 28.12.2021г., а исковата молба е депозирана в СРС на 25.01.2022г. Неоспорени копия на договор за покупко-продажба на жилище № 1...3/25.10.1971г., на нотариален акт за собственост на апартамент по чл. 55 от ЗПИИМ № 196, дело № 4596/1974г. и на удостоверение за наследници № .../04.03.2008г., издадено от С община сочат, че ищцата е съсобственик на имот, който е част от процесната етажна собственост.

От събранията по делото писмени и гласни доказателства се установява следното във фактическо и правно отношение:

На 16.12.2021г. е проведено общо събрание на собствениците на жилища и обекти в жилищна сграда, находяща се в гр. С, ж.к. Н 4, бл. ... с 48 бр. апартаменти и 48 бр. собственици. В протокола, съставен за проведеното общо събрание е записано, че за събранието е съобщено чрез покана, залепена на входната врата на сградата, по реда на чл. 13 от ЗУЕС и по предварително обявен дневен ред. Дневният ред е включвал две точки. Първа – събиране на средства за неотложен основен ремонт на главна канализация на блока и втора – избор на фирма изпълнител измежду четири, представили оферти. По

т.1 е констатирано, че необходимата сума за ремонта е 28 000 лв., която трябва да се събере спешно и в най – кратък срок и която ще бъде разпределена по равно на всички апартаменти в блока, т.е. ще бъдат събрани по 600 лв. от всеки апартамент, а остатъка от 800 лв. ще остане във фонд „Ремонд и обновление“ за последващи неотложни ремонти. Това решение било подложено на гласуване и за приемането му се получили ... гласа „за“ или 65% ид.ч. от общите части на сградата. Гласували „въздържал се“ и „против“ нямало. По т.2 за изпълнител на ремонта било избрано дружеството „Е“ ЕООД като за това решение със „за“ гласували 32-ма или 64% ид.ч. от общите части. Гласували „въздържал се“ и „против“ нямало. Освен протокола от общото събрание, проведено на 16.12.2021г., ответникът представя списък на собствениците в бл. ..., вх. 1, присъствали на събранието, офертата на фирмата изпълнител, на покана за общо събрание по чл. 13, ал.1 от ЗУЕС, протокол за поставено съобщение по смисъла на чл. 16, ал.7 от ЗУЕС, удостоверение, издадено от длъжностно лице на район Н в С община в уверение на това, че С Г. Б за периода от 02.11.2017г. до 02.11.2019г. е била вписана като управител на етажна собственост на жилищна сграда с процесния адрес.

В съдебно заседание, проведено на 11.04.2023г. на осн. чл. 193, ал.1 от ГПК е постановено да се извърши проверка на истинността на протокола за поставяне на съобщение по смисъла на чл. 16, ал.7 от ЗУЕС – л. 38 от делото. Във връзка с това, на осн. чл. 176, ал.1 от ГПК обяснения в съдебно заседание е дала С Б. От същите се установява, че тя е подписала този протокол като негов съставител. Не се събраха доказателства, че това съобщение не е поставено на видно място на входа на сградата, където се намира процесната етажна собственост.

Като свидетели по делото са разпитани Л Б Н и П В К.

От показанията на свидетелката Л Н се установява, че тя живее на ет. 10, над ищцата П. Г., на адреса на етажната собственост, от 1975 г. - 1976 г. През 2021 г. отходната тръба дала дефект, затова трябвало да се направи спешен ремонт и било свикано общо събрание, за да се намери фирма и да се съберат парите. Собствениците се разбрали да се събира еднаква таксата за всички, защото това засягало всички по еднакъв начин. Тази свидетелка посочва обичайния начин, по който се съобщава за провеждане на общо събрание –

поставя се съобщение на таблото на входа, на вратата на асансьора и в асансьора. Според свидетелката всеки, който е пропуснал съобщението на таблото, може да го види в асансьора. Тя е видяла съобщението поне седмица или десет дни преди това. Свидетелката дава показания, че винаги има протоколчик на събранието и след това взетото решение се слага на таблото. Свидетелката не си спомня точният текст на поканата за общото събрание, поради което поканата, намираща се на л. 31 от делото ѝ е предявена и свидетелката потвърждава, че това е поканата за свикване на общото събрание, за което говори. На свидетелката Н е предявен и протокола за поставено съобщение за протокол от събранието – л. 38 по делото. За него свидетелката потвърждава, че го е видяла на информационното табло. Той също бил поставен на вратата на асансьора и вътре в него.

От показанията на свидетелката П К се установява, че тя живее в гр. С, ж.к. Н 4, бл. ..., ет. ... откакто се помни. През 2021 г. имало проблем с шахтите и мазето се било напълнило с отпадъчни води. Няколко пъти фирма отпушвала, но се оказало, че трябва да се подмени цялата канализация и външните шахти. От фирмата казали, че това може да подкопае основите на блока. По този повод се провело общо събрание. Тази свидетелка разбрала за него, тъй като имало съобщение във фейсбук групата на блока, както и залепени бележки на таблото и на още няколко места. Обикновено съобщение имало и на вратата на асансьора. Тя разбрала за събранието поне седмица по-рано. В поканата пишело, че събранието е за неотложен ремонт на канализацията. Това била основната тема на разговор на събранието, защото миризмата била ужасна. На събранието решили, че всеки ще набави съответната сума, която била определена на по 600 лв. на апартамент. Събирането на парите започнало след това. След събранието тази свидетелка разписала протокол с взетите решения, който бил залепен на таблото на следващия или на по – следващия ден.

Разгледан по същество предявеният иск е основателен, поради следното:

При провеждане на общото събрание на етажната собственост на адрес: гр. С, ж.к. Н – 4, бл. ... са нарушени правни норми, които установяват реда за провеждането му. Нарушена е разпоредбата на чл. 13, ал.1 от ЗУЕС, тъй като поканата за свикване на събранието, приложена на л.31 и л. 32 от делото, не е подписана от лицата, които свикват общото събрание. Върху поканата не са

отбелязани датата и часът на поставянето ѝ. Това е задължително условие за законосъобразното оповестяване на събранието, поставено от закона и показанията на разпитаните по делото свидетелки, от които може да се направи извод, че 7-дневния срок по чл. 13, ал.1 от ЗУЕС е спазен, не може да игнорира това задължение на съставителите на поканата.

Макар ответникът да е представил списък на собствениците на обекти, част от процесната етажна собственост, присъствали на общото събрание на 16.12.2021г., този списък съответно протокола не съдържа идеалните части от етажната собственост, които тези лица представляват, съгласно изискването на чл. 16, ал.5 от ЗУЕС. При липса на тази информация спора за това дали е имало кворум за вземане на решенията относно неотложния ремонт на канализацията няма как да бъде решен. По този въпрос не може да се излагат предположения, липсва и книга на етажната собственост по чл. 7 от ЗУЕС, от където може да се вземе информация за идеалните части на обектите от общите части на сградата в проценти.

При провеждане на общото събрание на 16.12.2021г. е нарушена и императивната норма на чл. 48, ал.3 от ЗУЕС, съгласно която разходите за ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части, за които има прието решение на общото събрание на собствениците, се разпределят между собствениците на самостоятелни обекти съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата. Затова като е взело решение за заплащане на сумата, необходима за ремонта в размер на 28 000 лв. по равно, т.е. по 600 лв. от всеки апартамент независимо от процента идеални части от общите части на сградата, които са придадени към него, общото събрание на процесната етажна собственост е взело незаконосъобразно решение, което следва да бъде отменено.

Тъй като общото събрание, проведено от етажната собственост на адрес: гр. С, ж.к. Н – 4, бл. ... на 16.12.2021г. е нарушило императивни правни норми и такива регламентиращи реда за провеждането му, взетите на него и оспорени от ищцата решения следва да бъдат отменени като незаконосъобразни.

Тъй като оспорването на истинността на протокола за поставяне на съобщение по смисъла на чл. 16, ал.7 от ЗУЕС /л. 38 от делото/ не бе доказано, това трябва да се обяви в настоящото решение.

На осн. чл. 78, ал.1 от ГПК разноси се дължат на ищцата, съгласно представения от нея списък по чл. 80 от ГПК в размер на 550 лв., от които 50 лв. платена държавна такса и 500 лв. платено адвокатско възнаграждение.

Воден от горното и на осн. чл. 40 от ЗУЕС, и чл. 194, ал.3 от ГПК съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение на общото събрание на Етажната собственост на адрес: гр. С, ж.к. Н – 4, бл. ..., представлявана от С Б, проведено на 16.12.2021г., в което е взето решение за събиране на средства за неотложен основен ремонт на главна канализация на блока в размер на 28 000 лв., като сумата да бъде разпределена по равно на живущите във всички апартаменти в блока – по 600 лв. от всеки един апартамент, а разликата от 800 лв. да остане във фонд „Ремонт и обновление“ за последващи неотложни ремонти.

ПРИЗНАВА, че оспорването на истинността на протокола за поставяне на съобщение по смисъла на чл. 16, ал.7 от ЗУЕС /л. 38 от делото/ не бе доказано.

ОСЪЖДА Етажната собственост на адрес: гр. С, ж.к. Н – 4, бл. ... да заплати на П. Д. Г. с ЕГН *****, с адрес в гр. Б, ж.к. Б, бл. ..., със съдебен адрес: гр. Б, ул. Г.Б. № ... сторените по делото разноси в размер на 550 лв.

Решението подлежи на обжалване от страните с въззивна жалба пред Софийски градски съд в 2-седмичен срок от съобщаването му.

Съдия при Софийски районен съд: _____